

Elaine Leão

Como Começar a Investir do Zero

O GUIA DEFINITIVO



Oi Pessoal!

Já se comprometeu consigo mesmo em ficar rico?

A única maneira de multiplicar seu dinheiro rapidamente é investindo. É possível começar a investir com muito pouco. Mas são tantas opções que você pode ficar meio perdido - principalmente se esta for a primeira vez que você investe.

PROCURE SABER OS CONCEITOS DAS OPÇÕES DE INVESTIMENTO NO MERCADO E ESCOLHA APENAS UMA PARA COMEÇAR. O importante é começar! Você escolheu FOREX? Então, foque em adquirir conhecimento em FOREX e só depois busque outros conhecimentos.

Pensando nisso, este eBook contém um processo de investimentos que começa por FOREX, passa por Tesouro Direto, vai para Ações e só depois para Fundos Imobiliários, para ajudar você a conquistar seus objetivos financeiros mais rapidamente. Foque em um aprendizado e só depois passe para os outros. Use este eBook como guia de referência.

VAMOS LÁ?

Quem sou eu

Oi! Eu sou a Elaine Leão, apaixonada pelo Mercado Financeiro, Informática e uma pesquisadora de estratégias autênticas e memoráveis de como ganhar dinheiro de forma passiva, ou seja, através de investimentos.

Na vida pessoal amo, assistir séries, filmes e documentários, também amo ler, leio de tudo, tudo mesmo, pois adoro tirar minhas próprias conclusões.

Minha missão hoje é ajudar pessoas comuns a ganharem dinheiro com investimentos, mostrando passo a passo de forma descomplicada e divertida, que é possível investir sem sair de casa, de forma segura e principalmente consciente. Meu sonho é fazer que cada vez mais pessoas saibam como fazer o dinheiro trabalhar para elas, tendo assim, mais tempo e dinheiro para fazer as outras atividades de seus sonhos. Em outros países investir é ensinado nas escolas é Cultura! Quero que o Brasil compartilhe desse mesmo pensamento.

Meu Passado

Mas antes disso tudo, segui outros caminhos.

Comecei a trabalhar aos 17 anos dando aula de informática, de cursos básicos e mais tarde de programação de computadores. Amava tanto o que eu fazia, tinha tanta energia, que nos primeiros anos não tirei férias. Fiquei 6 anos trabalhando direto. Durante um grande período ministrei aulas de programação de 7 horas da manhã as 22 horas da noite. Então veio o cansaço e a sensação de sucesso com meu trabalho já não era mais a mesma.

Eu queria comprar casa, carro e ter uma vida melhor, mas por mais que eu trabalhasse não conseguia passar de um limite financeiro, pois a profissão que eu amava (e ainda amo), não me retornava o suficiente para ter uma vida confortável, no que diz respeito a tempo com minha família, tempo comigo mesma e dinheiro para comprar bens materiais e viajar.

Resolvi virar analista e depois gerente de projetos de desenvolvimento de software. Fui também muito feliz nesta área, mas ainda não tinha o dinheiro e o tempo que eu queria. Sem contar que parei de dar aulas e isso sempre foi “vida” para mim.

Acreditem: “Se você não fizer algo pelos seus sonhos, alguém vai pagar a você para trabalhar pelos sonhos deles!”. E, vão pagar mal!

Como tudo mudou

Foi aí que descobri que era possível ter renda passiva automática de forma segura e tudo mudou. Meus amigos começaram a me chamar para ensiná-los como investir, pedir sugestões de investimentos e quando vi já estava de volta fazendo o que amo (ensinar e ajudar) e sendo remunerada por isso, passando mais tempo com minha família e experimentando novas atividades que nunca tinha pensado que teria tempo para tentar.

É claro, que resultados vêm com consistência. Mas, afirmo, que com o conhecimento correto é possível atingir seus objetivos financeiros, dia após dia, um pouco a cada dia. sem ficar preso a opiniões externas e sem sair de casa. É esse conhecimento que quero te ensinar: Como ganhar dinheiro de forma passiva automaticamente.

Instagram

<https://www.instagram.com/elaineleaofx/>

Facebook

<https://www.facebook.com/elaine.leao.94043>

Twitter

<https://twitter.com/elaineleaofx>

Youtube

<http://bit.ly/elaineleaofx>

Pinterest

<https://br.pinterest.com/elaineleaofx/>

Sumário

O que aconteceria se.....	6
Motivos para investir.....	7
Meu processo de investimento.....	9
Como Investir em Patrimônio Virtual.....	10
FOREX	13
Como ganhar dinheiro operando em FOREX.....	13
O que é FOREX.....	13
O que é negociado em FOREX.....	14
Tesouro Direto	28
Como ganhar dinheiro investindo no tesouro direto com apenas 30 reais.	28
Tipo de Tesouro Nacional.....	28
Simulações de investimento	30
AÇÕES.....	32
Como fazer renda extra investindo menos de 15 reais em ações boas pagadoras de dividendos .	32
Fundos Imobiliários	36
Como escolher os melhores fundos imobiliários	36
O que são FIIs?	37
Tipos de Fundos Imobiliários	37
Como escolher um bom fundo imobiliário	37
Exemplo de relatório de Fundos Imobiliários.....	38
Como começar a investir em Fundos Imobiliários	40
Onde encontrar os dados.....	41
Como comprar fundos imobiliários	41
Considerações Finais.....	42
DISCLAIMER	43

O que aconteceria se...

Gostaria, antes de tudo, que você refletisse um pouco sobre algumas perguntas:

- Por quanto tempo você vai aguentar trabalhar como agora e conseguir pagar suas contas?
- Você vai ficar velho?
- Você tem dinheiro para dar presentes, para viajar, para comprar sua casa, carro?
- Tem dinheiro para pagar a faculdade dos seus filhos ou a sua faculdade?
- E se você adoecer? O que acontece?

Lá fora, em outros países do mundo, já é uma cultura ensinar as crianças a pensar em investimentos, pois existem muitas variáveis na vida de um ser humano que precisam ser avaliadas no decorrer da sua vida. É preciso tomar providências para que tudo corra bem e da melhor maneira possível.

Até uma certa idade temos energia o suficiente para fazermos dinheiro apenas com o nosso trabalho normal, mas chega um tempo que por mais que trabalhamos mais e mais, o dinheiro não é suficiente para responder todas essas perguntas que fiz acima e muitas outras que você deve estar pensando agora.

O fato é que fazer as mesmas coisas que fazemos sempre só nos levará aos mesmos resultados. Então é preciso fazer algo diferente.

Existem duas maneiras de você alavancar seu trabalho:

- Colocar mais pessoas trabalhando para você a um preço menor - Neste caso você precisaria abrir um empresa e virar empresário.
- Investir seu dinheiro e colocar seu dinheiro para trabalhar para você.

É claro que é possível fazer as três coisas: Trabalhar no operacional, ser empresário e investir seu dinheiro. Eu realmente recomendo que você nunca para de trabalhar, mas trabalhe em algo que você goste para manter seu cérebro bem ativo.

Se você já é empresário e vai abrir seu negócio, recomendo que você também invista parte dos seus lucros para colocar o dinheiro para trabalhar por você. Empresas abrem e fecham a todo tempo e você precisa se prevenir dos altos e baixos da economia de um país.

Mas caso você não tenha aptidão ou não queira abrir um negócio próprio, você deve se preocupar com os investimentos que fará, pois são eles que vão garantir as respostas que você procura.

Motivos para investir

Veja alguns motivos para você investir parte de seu dinheiro:

1. **Investir faz o dinheiro trabalhar por você:** Inicialmente os investimentos podem não trazer grandes retornos, mas com consistência você poderá ganhar mais dinheiro ou vê-lo crescer, investindo sabiamente de acordo com seus objetivos financeiros.
2. **Investir para vencer a inflação:** A inflação faz que o dinheiro que você recebeu ontem valha menos amanhã. É fundamental que você invista para manter seu poder de compra e evitar que o seu dinheiro seja “devorado” pela inflação.
3. **Não investir seu dinheiro é o maior risco:** Bom, temos a inflação! Se você deixar seu dinheiro parado você vai ter menos dinheiro a cada dia. Isso não é sábio! Mas atenção! Quando falo de menos dinheiro falo de poder de compra. No passado já foi possível comprar um frango de um quilo a 1 real, hoje você não compra um frango por menos de 15 reais. Você precisa fazer seu dinheiro render acima da inflação.
4. **Sua liberdade está em jogo:** Em algum momento você vai ter que parar de trabalhar. Ninguém vai te dar o dinheiro que você precisa para se sustentar e mesmo que você junte muito dinheiro na poupança a inflação vai “devorá-lo” na “velocidade da luz”.
5. **Não importa se você errar:** A palavra aqui é consistência, você precisa começar. Começar do início! rsrs É engraçado dizer isso, mas o que quero realmente dizer é que você aprende a investir em um tipo de investimento hoje, amanhã em outro tipo e depois em outro e logo você terá uma carteira de investimento invejável. É possível começar com muito pouco.
6. **A melhor hora sempre é agora:** Você precisa começar o mais rápido possível, pois não existe essa de ficar esperando o mercado ou tal e tal situação. Você precisa começar, começar mesmo que com pouco ou pouquíssimo dinheiro, pois quando surgirem oportunidades ainda maiores você já estará preparado para embarcar nelas.
7. **Obtenha retorno altos:** Existem vários tipos de investimentos no mercado, algum com uma taxa de retorno muito maior. É preciso que você explore as opções disponíveis. Enquanto tiver pouco dinheiro (estiver começando) você vai conseguir retorno medianos, mas de acordo com o crescimento do seu patrimônio você terá acesso a investimentos com uma taxa de retorno ainda maior. É uma questão de consistência.

Aí vem uma daquelas pessoas. Sabe? Aquelas bem pessimistas. E dizem assim: “Só faz dinheiro quem tem dinheiro!”

Afirmo que elas estão certas. Mas tem um detalhe que não ficou claro nessa frase. Se você tem 1 real você tem dinheiro. Se você tem 1 moeda você tem dinheiro.

Existem investimentos no mercado muito baratos, existem ações no preço de menos de 1 real, você pode investir no tesouro direto com apenas 30 reais. Você pode operar em FOREX com 10 dólares, cerca de 40 reais hoje.

Se você só tem 1 real, junte até completar o mínimo para o investimento que você mais se identificar. O que não pode é você fazer as mesmas coisas e esperar resultados diferentes! Isso nunca vai acontecer. Então faça coisas diferentes agora!

Neste e-book vou apresentar para você várias formas de investimentos. Você deve começar com uma, depois aprender a outra, depois a outra e assim por diante. Enquanto estiver na primeira, foque na primeira. Somente depois vá para a segunda forma e assim vai.

O Foco será seu melhor alinhado nesta trajetória de aprender a investir com consistência.

Vamos lá!

Meu processo de investimento

Recomendo o seguinte processo de investimento.



Invista primeiro em **Patrimônio Virtual** até conseguir uma renda passiva que cubra todas as suas despesas, te dê uma vida confortável e te dê poder de compra de bens maiores.

Estou chamando de Patrimônio Virtual todos os investimentos que retornam dinheiro e você não vai guardar o dinheiro em um cofre: FOREX, Tesouro direto, Ações, Fundos Imobiliários, entre outros.

Logo em seguida, invista em **Patrimônio Real**, investir em patrimônio real é você ter acesso a investimentos físicos como sociedade em empresas, imóveis reais para aluguel, fazendas lucrativas e assim por diante. Existe uma gama deles.

Por investir em **Patrimônio Virtual** e depois em **Patrimônio Real**? Bom, nós vivemos em sociedade e uma sociedade está dentro de um país, um governo e este governo está inserido no mundo todo. Caso ocorram sanções dos outros países com o nosso país e venha acontecer um ressecção precisamos ter outros meios para nos sustentar. Veja só o que está acontecendo na Venezuela, por exemplo. Então investir em Patrimônio Real, físico pode te poupar de alguns aborrecimentos no futuro.

Como Investir em Patrimônio Virtual



Existem vários tipos de investimentos virtuais, este é apenas uma das formas deles.

Primeiro vamos explicar o que é cada um deles:

FOREX: É abreviação de Foreign Exchange Market ou Mercado de troca de moedas. É um mercado cambial onde trabalhamos com a compra e a venda simultânea de pares de moeda. A chamada taxa de câmbio.

É o maior mercado do mundo, pois opera 3 trilhões de dólares por dia. Sem contar que é descentralizado, por ser interligado entre os diversos centros de negociação espalhados pelo mundo afora. Funciona 24 horas por dia, 5 dias por semana. Diferente da bolsa de valores que só funciona uma parte do dia e necessita de um centro de operações fixo.

Tesouro Direto: é uma forma de investimento chamada de título público, que por sua vez, são investimentos em renda fixa.

Foram criados pelo governo nacional para financiar a dívida pública (projetos de infraestrutura, saúde e educação). Assim o governo emite títulos de renda fixa que os investidores podem comprar e recebem um rendimento do investimento.

Ações: Ações ou papéis são frações do capital social de uma empresa. O capital social é o montante investido pelos sócios no momento da abertura da empresa. Sendo assim, ações (papéis) são títulos emitidos por empresas com capital aberto na bolsa de valores. Chamamos estas empresas de sociedade anônima, que é uma forma jurídica na qual o capital social da empresa não se encontra atribuído a um nome específico e sim dividido em ações que podem ser compradas por qualquer um.

Ações normalmente são um investimento a longo prazo, mas existe a possibilidade de fazermos renda extra bimestral, trimestral, semestral ou anual com ações de empresas boas pagadoras de dividendos.

Fundos Imobiliários: FII são Fundo Imobiliários, uma coletânea de aluguel dentro de um mesmo ativo. Assim você compra apenas parte daqueles imóveis.

Você até pode comprar o imóvel físico, porém deve arcar com os custos de encontrar um inquilino, pagar IPTU, condomínio e rezar para que o imóvel não seja destruído durante a locação.

O FII é uma opção que oferece mensalmente os lucros de um imóvel físico sem que você tenha todos estes problemas. É uma maneira mais prática e eficiente para você ter patrimônio em imóveis, com acompanhamento profissional e potencial de lucro ainda maior do que com o aluguel de uma casa ou apartamento.

Cada um destes investimentos tem uma característica própria. O FOREX é um mercado mais rápido, você pode começar com muito pouco e lucrar muito com as estratégias certas.

O dinheiro lucrado no FOREX deve ser reinvestido em Tesouro Direto primeiro para criar um bolsão de emergências e também para criar um bolsão de oportunidades.

Esses bolsões devem ter cerca de 6 vezes o seu salário atual. Você vai fazendo dinheiro no FOREX e depois investindo até criar estes dois bolsões.

Com estes dois bolsões criados você deve partir para outro tipo de investimento. O investimento em Ações. É possível você investir em empresas boas pagadoras de dividendos e criar mais uma renda passiva.

O investimento em ações requer que você veja de tempos em tempos se a empresa ainda continua com uma saúde financeira adequada e é bem simples de fazer isso. Vou mostrar a você no decorrer do e-book

Depois de investir em ações você deve partir para um outro tipo de investimento. Você deve investir também em Fundos Imobiliários. Estes fundos imobiliários vão criar para você uma outra renda com aluguéis mensais.

Bom, agora que você já criou um renda passiva boa. Por exemplo, chegou a ter de renda passiva o mesmo que você ganha em seu trabalho atual. Você pode pensar em comprar algum bem real para você.

Veja bem! Vou falar exatamente o contrário que muitas pessoas falam na internet, então preste muita atenção.

“Você realmente ganharia mais se reinvestisse todo o seu dinheiro ganho em investimentos de patrimônio virtual.

Eu recomendo que você invista parte do seu dinheiro em patrimônio virtual e parte em patrimônio real.

As pessoas falam assim: Vou te provar matematicamente que é mais viável você investir seu dinheiro e morar de aluguel do que comprar um apartamento ou uma casa.

Mas, vamos pensar um pouquinho. Se acontecer algo com você, com sua família você vai dar conta de manter o aluguel, sua família dará conta de manter este aluguel por você. Isso é viável?

Então, meu amigo, venho aqui te dizer o seguinte: Compre uma casa, pelo menos uma casa para você. Mesmo que você alugue este casa e more em outra, mas tenha uma casa.

Pois caso acontece alguma coisa na economia, aconteça alguma coisa errada você terá para onde ir. Aí sim, continue investindo, mas tenha sabedoria de investir a maior parte em patrimônio virtual e reservar uma parte também para construir seu patrimônio real.

O investimento em patrimônio real é sua apólice de seguros. Você pode investir em patrimônio real que também traga retornos financeiros. Mas sempre tenha alguma casa para você e sua família morarem.”

O **Patrimônio Virtual** irá te deixar rico e o **Patrimônio Real** será sua apólice de seguros caso algo dê errado. Pense, reflita muito sobre isso. ok?!

Então vamos começar com o FOREX:

FOREX

Como ganhar dinheiro operando em FOREX

O que é FOREX

Forex é a abreviação de Foreign Exchange Market ou Mercado de troca de moedas. É um mercado cambial onde trabalhamos com a compra e a venda simultânea de pares de moeda. A chamada taxa de câmbio.

É o maior mercado do mundo, pois opera 3 trilhões de dólares por dia. Sem contar que é descentralizado, por ser interligado entre os diversos centros de negociação espalhados pelo mundo afora. Funciona 24 horas por dia, 5 dias por semana. Diferente da bolsa de valores que só funciona uma parte do dia e necessita de um centro de operações fixo.

Isso é possível devido às várias sessões de negociação distribuídas em diversos centros operacionais espalhados pelo mundo afora. Veja os mais importantes

- Sidney
- Tóquio
- Londres
- Nova York

Horário Local	EDT	BST
Sidney	Sidney	Sidney
Aberto as 7:00	Aberto as 17:00	Aberto as 21:00
Fechado as 16:00	Fechado as 2:00	Fechado as 6:00
Tóquio	Tóquio	Tóquio
Aberto as 9:00	Aberto as 20:00	Aberto as 00:00 (meia noite)
Fechado as 18:00	Fechado as 5:00	Fechado as 09:00
Londres	Londres	Londres
Aberto as 8:00	Aberto as 3:00	Aberto as 07:00
Fechado as 16:00	Fechado as 11:00	Fechado as 15:00
Nova York	Nova York	Nova York
Aberto as 8:00	Aberto as 8:00	Aberto as 12:00
Fechado as 17:00	Fechado as 17:00	Fechado as 21:00

O que é negociado em FOREX

No FOREX são operados pares de moeda e a relação (divisão) entre elas EUR/USD, gera a taxa de câmbio.



Supondo que a taxa de câmbio esteja em EUR/USD = 1.1027. Você vai ler assim: Para comprar 1 (um) EURO, vou precisar de 1.1027 dólares americanos.

Chamamos a primeira moeda de BASE e a segunda moeda de cotação. EUR é a base e USD é a cotação. EUR dividido por USD.

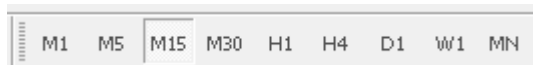
Existe uma unidade de medida muito comum no FOREX que é PIP. Se você quer aprender como operar em FOREX, você precisa saber que PIP é a quarta casa decimal da taxa de cambio. Se o EUR/USD passar de 1,1050 para 1,1051 esse valor de 0,0001 USD será de 1 (um) PIP. Se alterar de 1,1050 para 1,1053, será de 3 PIPs.

Temos também os PIPETES ou PONTOS que são a variação da quinta casa decimal da taxa de câmbio. 1 (um) PIP são 10 (dez) PIPETES ou 10 (dez) PONTOS.

Usamos estas unidades para fazer os cálculos das operações de compra e venda que falarei mais adiante neste e-book.

Tempos gráficos para operação

Em FOREX é possível operar em vários tempos gráficos:

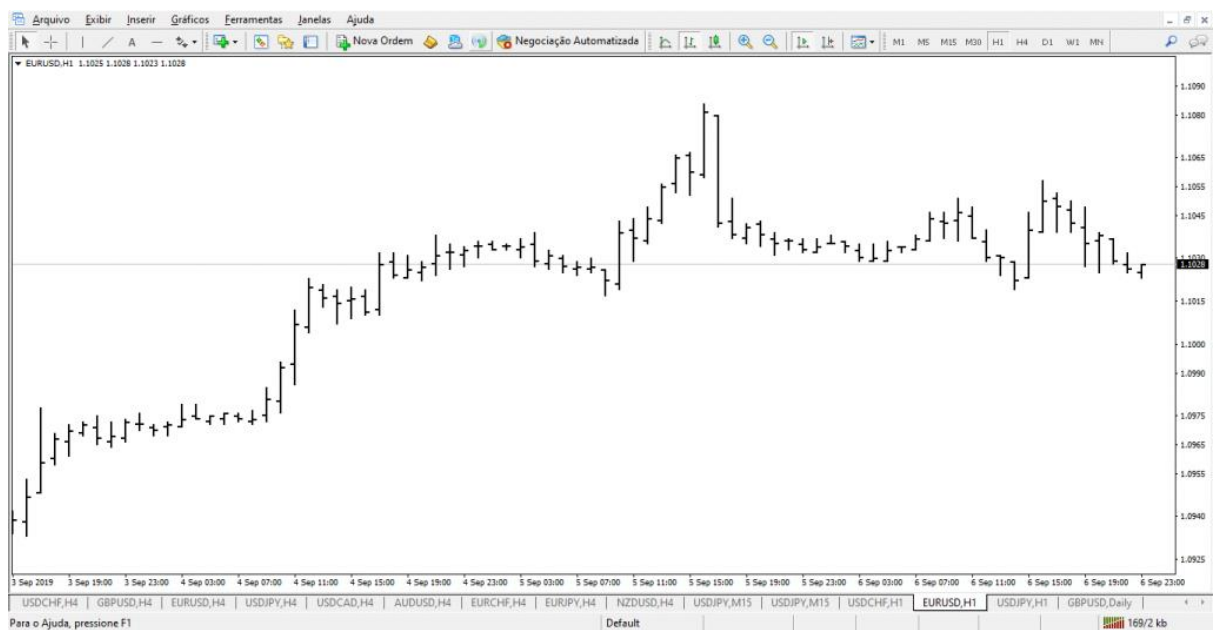


- 1 minuto – M1
- 5 minutos – M5
- 15 minutos – M15
- 30 minutos – M30
- Uma hora – H1
- 4 horas – H4
- 1 dia – D1
- 1 semana – W1
- Mensal – MN

Estes tempos gráficos irão mostrar a variação do preço da taxa de câmbio (par de moedas) por tempo.

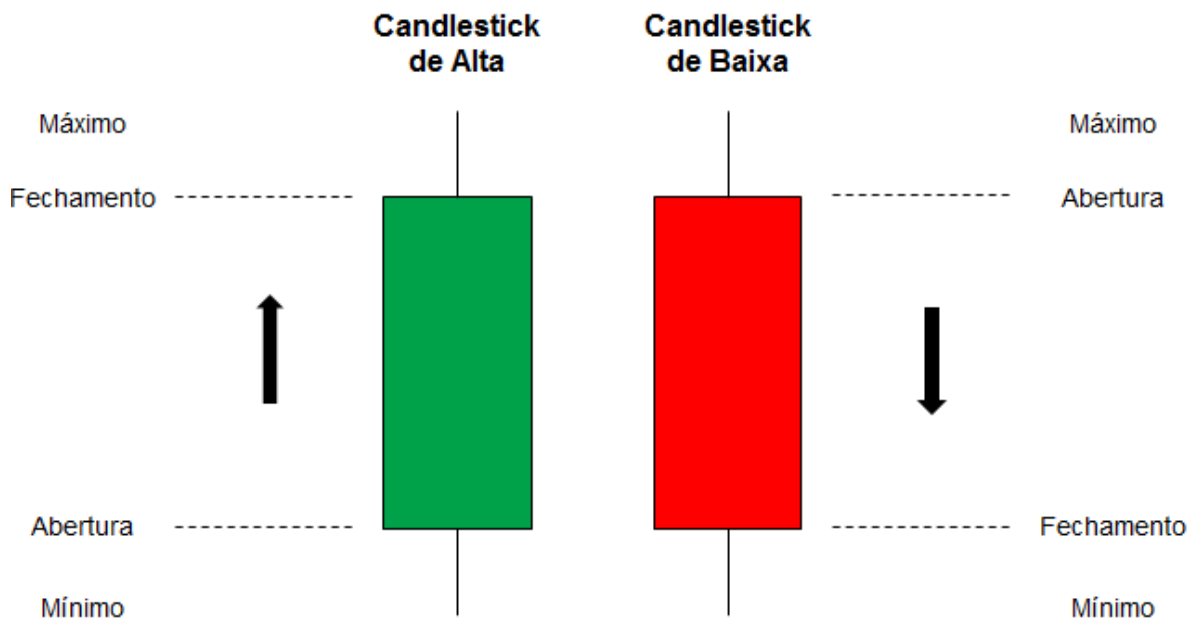
É possível operar em vários tipos de gráficos diferentes:

- Linha
- Barra
- Velas





O gráfico de velas é o mais utilizado por apontar na mesma vela o preço de abertura e de fechamento, além das máximas e das mínimas do par de moedas.



Como usar a alavancagem e a margem para potencializar seus ganhos

É possível aumentar seu poder de negociação usando apenas uma margem da conta padrão da corretora de valores. Assim, você poderá negociar posições maiores do que a quantidade de dinheiro disponível na sua conta de negociação.

A alavancagem pode ser expressa por uma razão "1:X", exemplo: Se você quisesse negociar um lote padrão de uma corretora você precisaria de 100 mil dólares em sua conta de negociação. Uau! É bastante dinheiro! Mas se você não possui esse valor em sua conta é possível usar um requisito de MARGEM onde você depositará apenas uma parte deste valor. Vamos ver como alavancar seus ganhos em FOREX através de exemplos.

Bom! Suponhamos que você tenha apenas 1% deste valor (Mil dólares) para depositar na sua conta de negociação. Então o ideal é você usar a alavancagem de 100:1. Neste caso você precisará depositar em sua conta apenas Mil dólares.

Existem corretoras que não usam o lote padrão de 100 mil dólares, usam o 10 mil dólares ou até menos. Neste caso é só você saber quanto dinheiro que você quer depositar e fazer uma regra de 3 simples, como feito no cálculo anterior.

Como começar a operar

Para começar a operar você precisa:

1. Abrir uma conta em uma corretora FOREX
 - a. <https://www.instaforex.com/pt/>
 - b. https://www.icmarkets.com/au/pt/?set_lang=pt
 - c. <https://ptfbs.com/>
 - d. <https://www.hantecglobal.com/pt-pt/>
2. Abrir um conta em um plataforma de pagamento
 - a. <https://www.skrill.com/en/>
 - b. <https://www.neteller.com/pt/>
 - c. <https://www.smexchange.com.br/>
3. Instalar o metatrader4 em seu computador:
<https://www.metatrader4.com/pt/download>. Recomendo que você baixe através do site da corretora, pois ele já virá parcialmente configurado.

Como escolher o tempo gráfico que cabe na sua conta

Vamos ver isso através de um exemplo:

Suponhamos que você vá escolher o par EUR/USD para exemplificar, o tamanho do lote da sua corretora é um lote padrão de 100.000,00 dólares, o depósito existe na sua conta é de 100 dólares, a alavancagem escolhida é 1:100 e o lote da operação é 0.01.

Temos a seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{margem} &= \text{lote} * \text{cotação atual} / \text{alavancagem} * \text{lote da corretora} \\ \text{margem} &= 0,01 * 1,1010 / 100 * 100000 \\ \text{margem} &= 11,01 \text{ dólares} \end{aligned}$$

Isso quer dizer que você gastará 11,01 dólares por cada PIP da sua operação. Ficaria inviável trabalhar com este lote 0.01, e esta alavancagem 1:100 em uma operação do gráfico M15, pois o menor canal recomendado para este tempo gráfico é de 15 PIPs. Você precisaria de 165,15 dólares para entrar nesta operação e de no mínimo o dobro deste valor para posicionar seu stop. Você não teria saldo em sua conta.

Agora outro exemplo.

Par de moedas: EUR/USD a uma taxa de 1,1010; Corretora usa mini lote de 10.000,00; você tem 100 dólares em sua conta, vai usar uma alavancagem de 1:100, um lote de 0.01.

$$\begin{aligned} \text{margem} &= \text{lote} * \text{cotação atual} / \text{alavancagem} * \text{lote da corretora} \\ \text{margem} &= 0,01 * 1,1010 / 100 * 10.000,00 \\ \text{margem} &= 1,101 \text{ dólares} \end{aligned}$$

Então, você iria precisar de 1,101 dólares para cada PIP da sua operação. Bom, em um canal de 15 PIPS, você precisaria de 16,515 dólares para entrar na operação e de no mínimo o dobro deste valor para posicionar seu stop.

Essa operação é viável?

Seria possível entrar nessa operação, mas seria viável? Depende do seu apetite a risco e de quanto você acredita que sua análise técnica e fundamental está certa sobre esta operação, pois se você tem 100 dólares em sua conta e entra em uma operação de 16,515 dólares mais 16,515 aproximadamente para seu stop (33,03) , você estará arriscando aproximadamente 33% da sua conta. O indicado é você operar até no máximo com 3% do valor total da sua conta.

O que fazer?

Segue outro exemplo:

Par de moedas: EUR/USD a uma taxa de 1,1010; Corretora usa mini lote de 10.000,00; você tem 100 dólares em sua conta, vai usar uma alavancagem de 1:1000 (mil), um lote de 0.01.

$$\begin{aligned} \text{margem} &= \text{lote} * \text{cotação atual} / \text{alavancagem} * \text{lote da corretora} \\ \text{margem} &= 0,01 * 1,1010 / 1000 * 10.000,00 \\ \text{margem} &= 0,1101 \text{ dólares} \end{aligned}$$

Neste caso você irá precisar de 0,1101 centavos de dólar para cada PIP de seu canal. Caso seu canal seja de 15 PIPs você precisará reservar de sua conta 1,6515 dólares para entrar nesta operação e de mais aproximadamente este valor para posicionar seu stop. Ou seja, um total de 3,303 dólares. Cerca de 3% da sua conta. Ainda uma operação para mais arrojos, porém com um risco viável. Para iniciantes indico entrar com 1% da sua conta.

O lote e a alavancagem não devem ser fixos. Eles devem alterar de acordo com o crescimento da sua conta. Devem também serem alterados de acordo com o tempo gráfico que você escolher. Antes de começar a operar você precisa planejar isso. É simples, é só usar a fórmula acima.

Agora é simples para vocês escolher o tempo gráfico ideal.

Vamos a mais alguns exemplos para facilitar:

Caso sua conta seja de 100 dólares, seu canal de 15 PIPs e sua margem for de 0,10 centavos de dólar. Você precisará de 1,5 para entrar na operação e mais 1,5 aproximadamente para o stop. Total de 3 dólares. 3% da sua conta.

Este é um canal pequeno, então você poderá operar em M15. Não recomendo fazer canais menos no tempo gráfico M15.

Mas você poderia fazer esta mesma operação no gráfico H1, desde que, o seu canal de negociação não ultrapassasse 15 PIPS.

Outro Exemplo:

Caso sua conta tenha 1000 (mil) dólares, seu canal seja de 100 PIPS e sua margem ainda for de 0,10 centavos de dólar. Você precisará de $(100 * 0,10)$ 10,00 dólares para entrar na operação e de mais 10 aproximadamente para o stop. Total de 20 dólares. 2% da sua conta.

É um canal considerável de 100 PIPS, é possível operar em M15 caso o canal esteja ainda com 100PIPS e também é possível operar em H1 e até em H4, porém no caso de H4 seu canal ainda deveria manter o tamanho de 100PIPS.

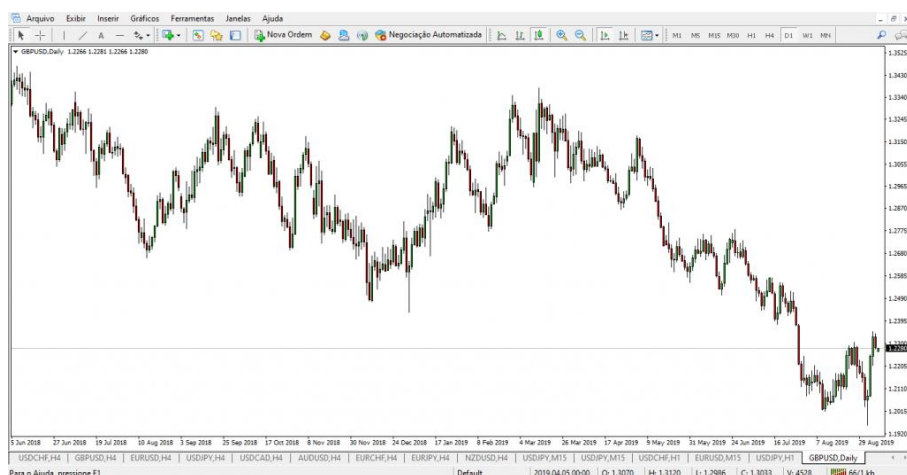
Observem na verdade o que vai mandar mais é o tamanho do seu canal. Os tempos gráficos no forex vai apenas mostra as nuances de variação do preço. No caso de tempos gráficos menores você poderá acompanhar mais de perto estas nuances.

Como identificar tendências

Uma tendência clara é facilmente identificada apenas olhando para o gráfico, veja só:



Tendência de Alta



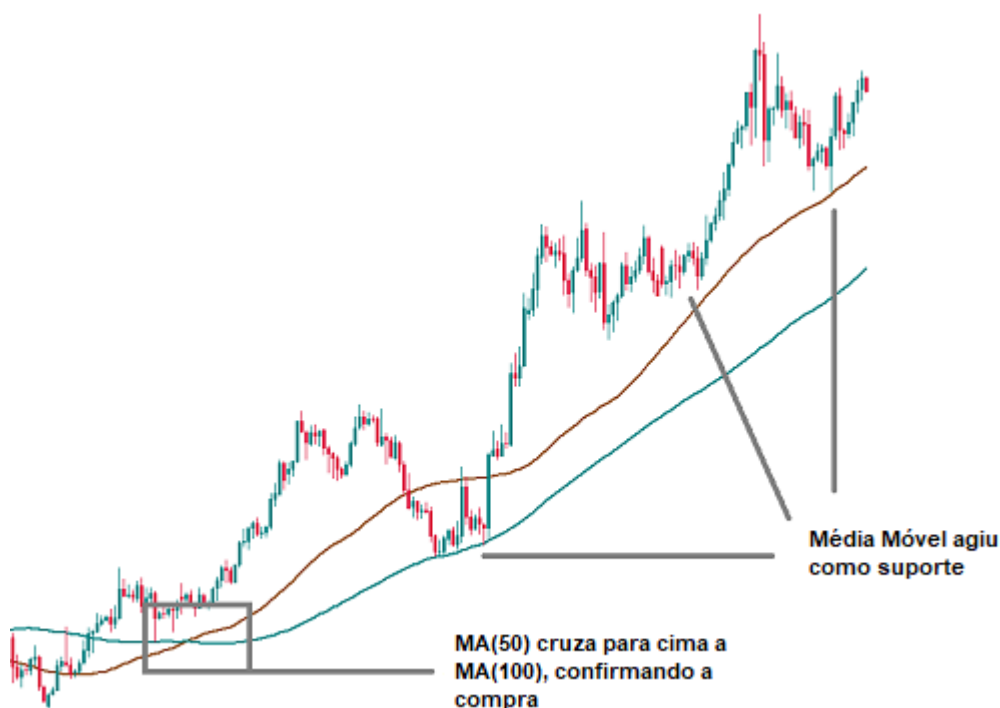
Tendência de Baixa

Mas você pode e deve fazer uso de indicadores de tendência para validar se a tendência é de Alta ou é de Baixa. Se o mercado está mais para operações de Compra ou se está para operações de Venda.

Como identificar tendências no forex através de médias móveis

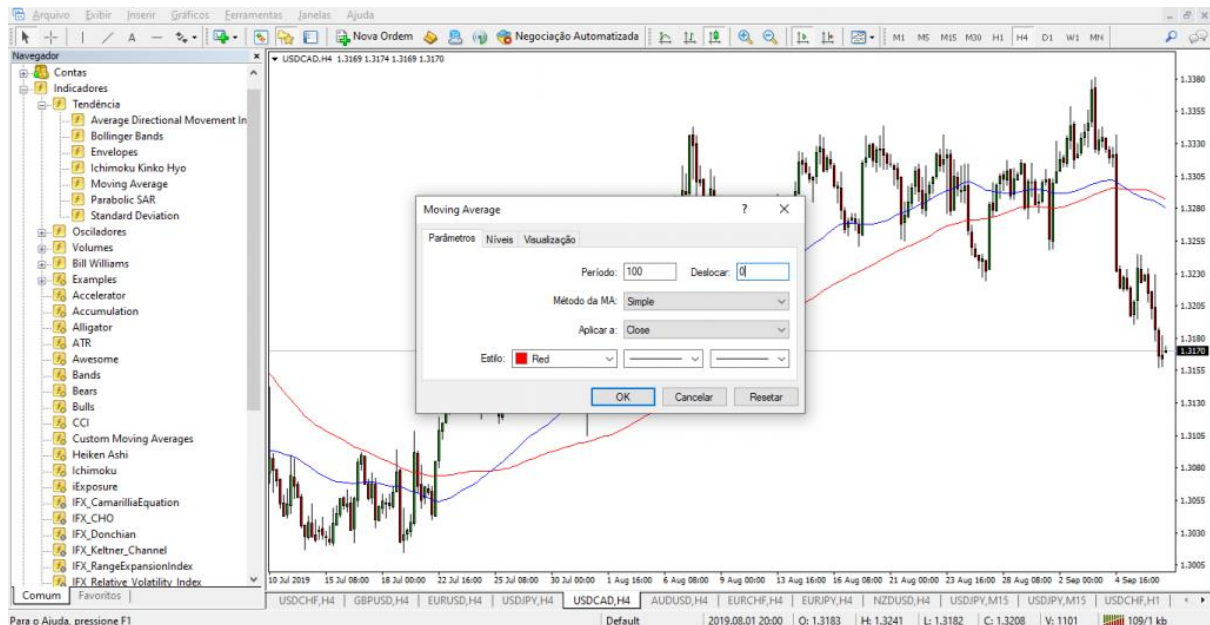
Um indicador de tendência muito utilizado é a Média Móvel. Esta média é feita a partir de períodos e os mais comuns são de 200, 100, 50 e 20 períodos. O de 100 períodos para tendências de longo prazo (Tendência Master) e o de 50 períodos para identificar micro tendências de curto prazo.

Neste caso para interpretarmos uma confirmação de tendência quando as duas linhas se cruzam, tendo a média menor (50 períodos) cruzando acima a média maior (100 períodos) temos a confirmação de Compra. O mesmo se dá ao contrário para venda.



Indicador Média Móvel

Clique segure e arraste para o seu gráfico o indicador de Moving Average (Média Móvel). Faça isso duas vezes. Uma para configurar para 100 períodos e outra vez para configurar 50 períodos. Deixe o método da MA como simples.



Moving Average – Média Móvel

Como identificar tendências no forex através da internet

E a forma “matadora” para indicar tendências de alta (Compra) e tendências de baixa (Venda), através de um misto de indicadores. Esta forma está disponível através do site <https://br.investing.com/technical/technical-summary>

Resumo da Análise Técnica em Tempo Real

[Comece a operar](#)

[Câmbio](#) [Índices](#) [Ações](#) [Futuros](#) [Commodities](#) [Minhas Cotações](#) ^{NOVO}
[Login / Registre-se](#) agora para salvar suas definições.

[Personalizar](#)

Todos os dados são transmitidos e atualizados automaticamente.



Nome	Tipo	15 minutos	Hora	5 horas	Diário
EUR/USD 1,1025	Médias Móveis:	Venda Forte	Venda Forte	Venda Forte	Venda
	Indicadores:	Venda Forte	Venda Forte	Venda Forte	Venda Forte
	Resumo:	Venda Forte	Venda Forte	Venda Forte	Venda Forte
GBP/USD 1,2281	Médias Móveis:	Venda	Venda	Compra	Neutro
	Indicadores:	Venda Forte	Venda Forte	Compra	Compra Forte
	Resumo:	Venda Forte	Venda Forte	Compra	Compra
USD/JPY 106,94	Médias Móveis:	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte	Neutro
	Indicadores:	Compra	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte
	Resumo:	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte	Compra
USD/CHF 0,9878	Médias Móveis:	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte	Compra
	Indicadores:	Compra	Venda Forte	Compra Forte	Compra Forte
	Resumo:	Compra Forte	Neutro	Compra Forte	Compra Forte
AUD/USD 0,6846	Médias Móveis:	Compra	Compra Forte	Compra	Compra
	Indicadores:	Compra Forte	Compra	Compra Forte	Compra Forte
	Resumo:	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte	Compra Forte

Indicador de tendência por tempo gráfico

Como identificar canais de negociação.

Existem várias formas de identificar canais de negociação no mercado. Neste e-book vou apresentar o método EUREKA que eu desenvolvi para facilitar a vida do operador FOREX. É um método que utiliza marcações com o gráfico limpo, análise técnica e fundamentalista em uma mesma estratégia, a fim de confirmar a marcação e diminuir os riscos da operação. Este método utiliza 11 passos, que seguem:

- **1 passo:** escolha o tempo gráfico que irá trabalhar e dê um zoom onde apareça 300 candles (velas) na tela do seu metatrader.
- **2 passo:** Marque uma linha horizontal no maior preço que aparecer na tela. Faça o mesmo para o menor preço.

- **3 passo:** Pegue o cursor diagonal e crie uma linha horizontal que vá da linha do maior preço até a linha do menor preço. Ache o meio o divide ao meio usando uma linha horizontal.
- **4 passo:** localize o quadrante onde o preço atual está e o divide também ao meio usando a linha diagonal e a linha horizontal.
- **5 passo:** Vá dividindo ao meio todos os quadrantes até chegar no número de PIPS ideal de negociação. Aproximadamente 15 PIPs para M15; Aproximadamente 100 PIPs para H1, Aproximadamente 400 PIPs para H4.

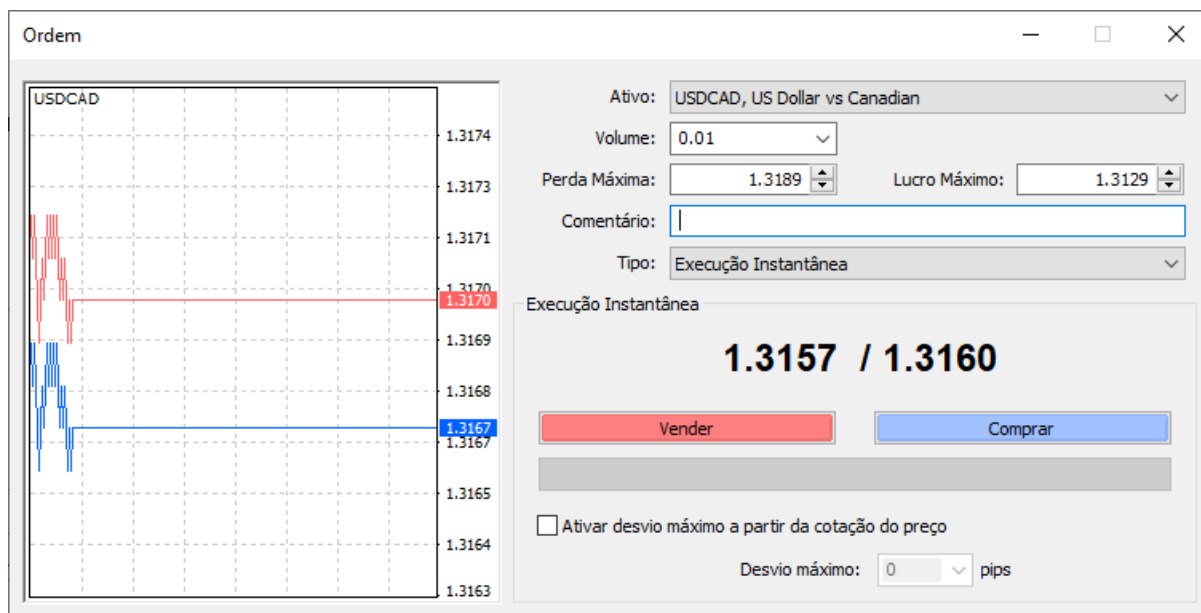
Veja a figura a seguir:



Canais de Negociação

- **6 passo:** Identifique o canal principal. Para identificar o canal principal você deve analisar dois canais e a tendência deles. Por exemplo. No gráfico acima está claro que a tendência master é uma tendência de baixa. Se eu analisar o preço mais baixo vou perceber que ele voltou um canal, mas não o ultrapassou. Ou seja ainda não definiu uma troca de tendência. Então está numa zona não negociável no momento. **Neste caso o canal principal é o último canal de baixa.** Só para fixar, caso o preço ultrapassasse o canal acima do principal haverá uma troca de tendência (micro tendência confirmada) para a tendência de alta.
- **7 passo:** Identificar a zona não negociável. Neste caso a zona neutra é a zona acima do canal principal. Neste momento o preço está saindo da zona neutra e voltando para o canal principal de baixa. Caso ele rompa a zona não negociável para cima, ele estará trocando para uma micro tendência de alta.

Como abrir uma ordem



Abertura de ordem no forex

Como identificar o preço de abertura da ordem, o stop loss e o take profit

- **8 passo:** Identificar os pontos de abertura da ordem para venda. No Método EUREKA, não operamos contra a tendência Master. É um método seguidor de tendência para minimizar os riscos da operação. Então neste caso o ponto de venda será quando o preço ultrapassar para baixo (romper) a linha do preço mais baixo na tela. Confirme a tendência através do site: <https://br.investing.com/technical/technical-summary> e utilizando o indicador de média móvel apresentado acima.
- **9 passo:** Marcar o seu STOP LOSS (Ponto de parada de perda), recomendo marcar o ponto de parada de perda um pouco mais de dois canais acima do fim da linha de reversão de tendência, no final da zona neutra.
- **10 passo:** Marcar o seu TAKE PROFIT (Seu alvo de negociação), recomendo marcar o seu alvo de negociação dois canais abaixo da linha de rompimento de confirmação de tendência de baixa.

Como proteger sua operação movimentando o stop

- **11 passo:** Ir movendo seu stop a cada 50% do andamento do seu preço para que você possa colocar sua operação no Zero a Zero assim que possível e depois deixar o gráfico correr até o seu TAKE PROFIT, seu alvo.

Observe o método EUREKA marcado na figura abaixo:



Método Eureka

Como automatizar suas estratégias através de robôs de investimento

Como você pode ver existem vários horários e dias para operar, você pode escolher a melhor sessão de negociação FOREX de acordo com a sua disponibilidade.

Porém, existe uma opção bem prática para aproveitar ao máximo todas as sessões de negociação, sem parecer um zumbi que fica acordado por horas. A automatização das suas estratégias através de robôs de negociação: Os robôs de investimento automático.

O interessante deles é que você pode configurar as suas estratégias no robô e colocar ele para rodar automaticamente quando você quiser e o melhor de tudo: com a sua estratégia. Ele poderá operar nas diversas sessões e com os mais variados pares de moedas que você escolher. Nele também é possível colocar estratégias fundamentais e técnicas, pontos de entrada e gerenciamento de risco. Enfim, os robôs operam como você os configura.

É possível comprar robôs prontos no mercado, alugar robôs e construir seus próprios robôs a partir de uma linguagem de programação chamada MQL4 (recomendo você criar seus próprios robôs, não é tão difícil quanto parece).

Agora que você ganhou dinheiro com FOREX vá investir em Tesouro Direto:

Tesouro Direto

Como ganhar dinheiro investindo no tesouro direto com apenas 30 reais.

Criado em 2002, é um programa do Tesouro Nacional criado para liberar acesso aos títulos públicos para as pessoas físicas.

O Tesouro direto é hoje o tipo mais popular de investimento do Brasil e é indicado para quem quer fazer um bolsão de emergência, um bolsão de oportunidades e também investir a longo prazo.

O Tesouro direto é uma forma de investimento chamada de título público, que por sua vez, são investimentos em renda fixa.

Foram criados pelo governo nacional para financiar a dívida pública (projetos de infraestrutura, saúde e educação). Assim o governo emite títulos de renda fixa que os investidores podem comprar e recebem um rendimento do investimento. Este rendimento é combinado no início da aquisição do título. Hoje é possível investir com valores muito baixos, como 30 reais.

Tipo de Tesouro Nacional

Existem 3 tipos de Tesouro Direto:

- Pré-fixados
- Pós-Fixados
- Indexados à inflação

Todos os tipos de Tesouro Direto tem um vencimento (data de pagamento do título) onde os rendimentos combinados serão resgatados para a sua conta-corrente

 Valores de Referência Dias úteis, das 18h às 5h, fins de semana e feriados, a qualquer hora Investir 				
Preços e taxas de referência dos títulos públicos disponíveis para Investir .				
Título	Vencimento	Taxa de Rendimento (% a.a.)	Valor Mínimo	Preço Unitário
Indexados ao IPCA				
Tesouro IPCA+ 2024	15/08/2024	4,13	R\$50,90	R\$2.545,40
Tesouro IPCA+ 2035	15/05/2035	4,48	R\$31,26	R\$1.563,02
Tesouro IPCA+ 2045	15/05/2045	4,48	R\$30,28	R\$1.009,63
Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais 2026	15/08/2026	4,10	R\$35,56	R\$3.556,91
Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais 2035	15/05/2035	4,37	R\$38,15	R\$3.815,95
Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais 2050	15/08/2050	4,47	R\$39,88	R\$3.988,11
Prefixados				
Tesouro Prefixado 2022	01/01/2022	7,69	R\$32,40	R\$810,17
Tesouro Prefixado 2025	01/01/2025	8,67	R\$30,78	R\$615,68
Tesouro Prefixado com Juros Semestrais 2029	01/01/2029	8,88	R\$32,60	R\$1.086,69
Indexados à Taxa Selic				
Tesouro Selic 2025	01/03/2025	0,02	R\$99,66	R\$9.966,28

Vamos entender a diferença entre os 3 tipos de tesouro direto:

Prefixado: Tem um rentabilidade conhecida e fixa ao longo da data de vencimento do título. Exemplo: Se você compra um título Prefixado 2025 com taxa de 8,67% ao ano, você fará um investimento que valerá até 2025 e vai render 8,67% a cada ano.

Pós-fixado: Neste caso (Pós) significa que você só vai saber o rendimento do título no vencimento, pois ele é atrelado a taxa Selic que varia ao longo do tempo. Exemplo: Investindo no Tesouro Selic, o rendimento será igual a variação da taxa SELIC no período até o vencimento.

Indexado a Inflação: Este tipo de título tem tanto uma rentabilidade fixa quanto uma rentabilidade de acordo com a inflação. Exemplo: Se você investe em um título Tesouro IPCA+ 2035 que paga IPCA + 4,48% ao ano significa que você terá um rendimento variável de acordo com a inflação + (mais) um rendimento de 4,48% ao ano para cada ano até o vencimento do título.

Juros Semestrais

Para as modalidades Tesouro IPCA e Tesouro Prefixado temos:

- Com Juros Semestrais: (Ideal para quem quer fazer renda periódica para complementar o salário), pois te pagam uma antecipação dos rendimentos de forma semestral.
- Padrão: Neste você só irá receber ao final do vencimento do título.

Você pode comprar títulos de duas formas:

- Pelo site da corretora de valores
- Pelo site do Tesouro Direto

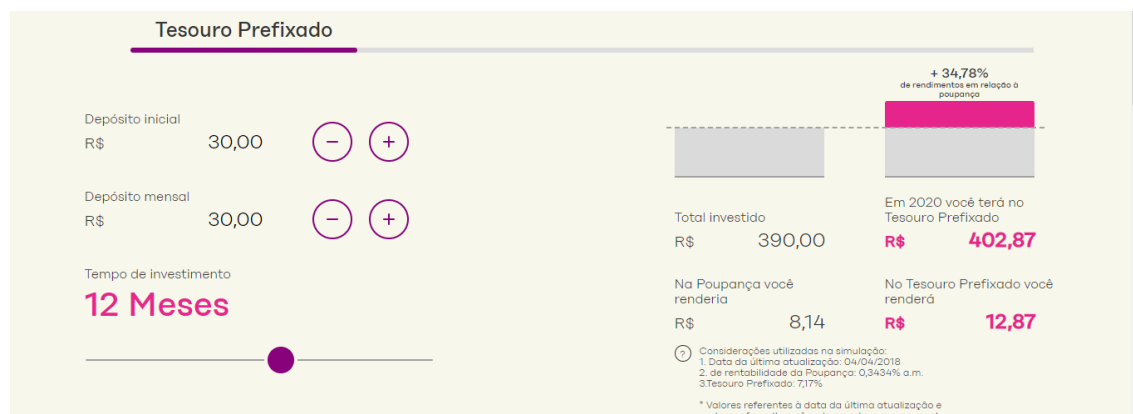
Existem várias corretoras de valores que vocês podem utilizar, eu indico:

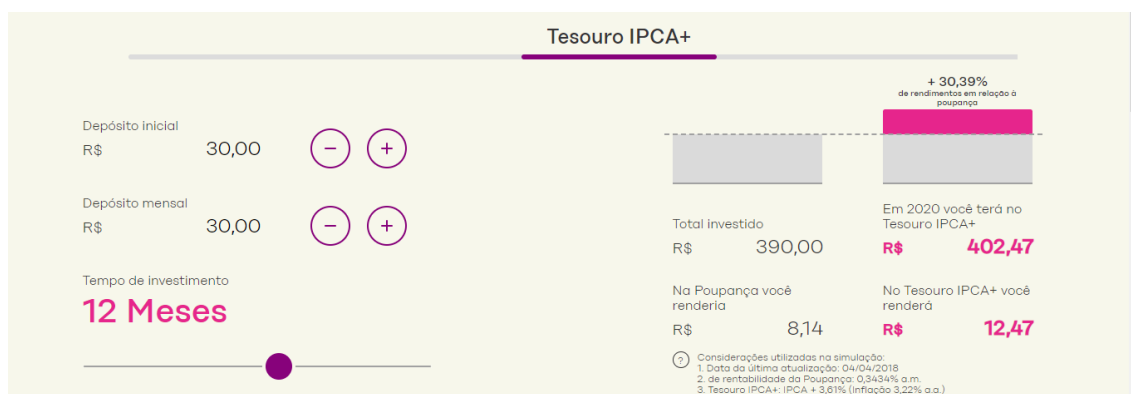
- Modal Mais: <https://www.modalmais.com.br/>
- XP Investimentos: <https://www.xpi.com.br/>
- RICO: <https://www.rico.com.vc/>
- EASYINVEST: <https://www.easyinvest.com.br/>
- Existem outras boas no mercado. Escolha a sua.

Nessas corretoras você pode encontrar um simulador de investimentos.

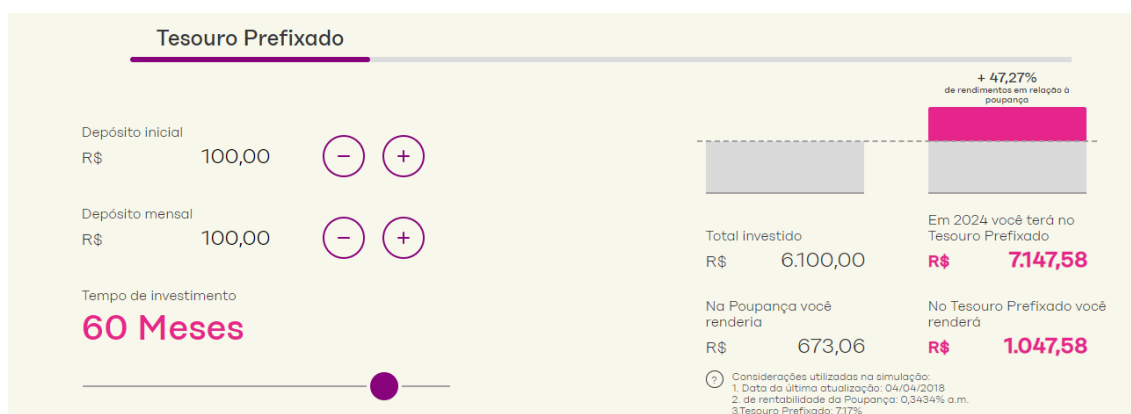
Simulações de investimento

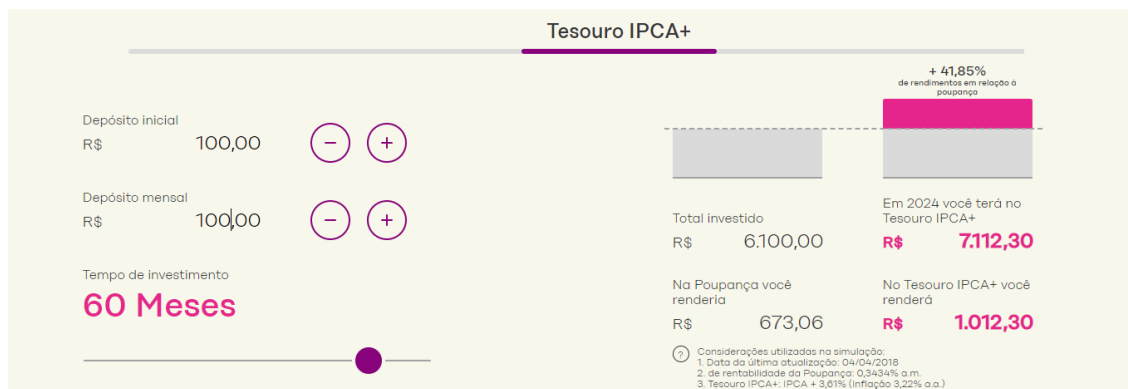
Veja alguns com 30 reais em 12 meses:





Imagine começar com 100 reais e investir mais 100 reais todos os meses por 60 meses (5 anos)





Vejam bem a diferença entre os rendimentos que você teria deixando seu dinheiro na poupança. Você, literalmente perderia dinheiro.

Ok. Fez seu bolsão de emergências (6 meses do seu salário atual) e seu bolsão de oportunidades (6 meses do seu salário atual) com o tesouro direto, você pode usar seu bolsão de oportunidades para começar a comprar ações.

AÇÕES

Como fazer renda extra investindo menos de 15 reais em ações boas pagadoras de dividendos

O que são ações?

Ações ou papéis são frações do capital social de uma empresa. O capital social é o montante investido pelos sócios no momento da abertura da empresa. Sendo assim, ações (papéis) são títulos emitidos por empresas com capital aberto na bolsa de valores. Chamamos estas empresas de sociedade anônima, que é uma forma jurídica no qual o capital social da empresa não se encontra atribuído a um nome específico e sim dividido em ações que podem ser compradas por qualquer um.

Ações normalmente são um investimento a longo prazo, mas existe a possibilidade de fazermos renda extra bimestral, trimestral, semestral ou anual com ações de empresas boas pagadoras de dividendos.

O que são dividendos?

Os dividendos são uma parcela do lucro apurado que é distribuída aos acionistas (quem comprou a ação). Outra forma de pagamento de proventos é com Juros de Capital Próprio, Bonificação e Direito de Subscrição. Os direitos de subscrição dão aos acionistas privilégios para comprar novas ações a preços melhores.

Cada empresa tem sua própria política de distribuição de dividendos e você deve procurar no site da empresa que você escolher, normalmente o link para você saber os detalhes sobre as ações disponíveis na empresa e a política de distribuição de proventos chama-se “relação com investidor” ou RI. Neste link você encontrará o Estatuto Social da empresa com todos os detalhes sobre suas ações.

Tipos de Ações

Existem dois tipo de ações:

- Ações Ordinárias nominativas (ON) - Ação que proporciona participação nos resultados econômicos de uma empresa e dão direito a votar na assembleia, mas não dão direito preferencial a dividendos.
- Ações Preferenciais nominativas (PN) - Ação que oferece prioridades no recebimento de dividendos ou reembolso no cada da empresa falir. Não dá direito a voto na assembleia e tem classes A, B e C, porém cada empresa vai definir os detalhes no documento chamado Estatuto Social da empresa. Cada empresa pode diferenciar as ações PN da maneira que quiser.

Como escolher ações boas pagadoras de dividendos?

Para escolher ações de empresas boas pagadoras de dividendos devemos entender bem como está a saúde econômica e financeira da empresa. Assim devemos fazer uma análise fundamentalista de todos os indicadores desta empresa.

Nos sites <http://www.fundamentus.com.br/detalhes.php> e <https://br.investing.com/stock-screener/> encontramos todos os indicadores atualizados das empresas listadas na bolsa de valores. Entretanto atenção! Você deve rever sua carteira de investimentos em ações boas pagadoras de dividendos todos os meses para verificar se a saúde econômica financeira da empresa ainda boa. Em consequência disso você vai escolher se irá comprar mais ações, vender as ações ou ficar com elas em suas carteira e esperar a época de pagamento dos dividendos.

Indicadores para ajudar você a selecionar empresas boas pagadoras de dividendos:

- Dividend Yield o maior possível em 3 anos (Escolha as com maior DY possível)
- Dividend Payout inferior a 90%
- Empresas com volume de negociação maior que 100 mil (média de 21 dias)
- Empresas com Lucros constantes nos últimos 5 anos

Veja um exemplo de indicadores fundamentalistas do site <http://www.fundamentus.com.br/detalhes.php>

Papel	ABEV3	Cotação	18,72
Tipo	ON NM	Data últ cot	30/08/2019
Empresa	AMBEV S/A ON NM	Min 52 sem	14,74
Sector	Bebidas	Max 52 sem	20,63
Subsector	Cervejas e Refrigerantes	Vol \$ méd (2m)	438.798.000
Valor de mercado	294.451.000.000	Últ balanço processado	30/06/2019
Valor da firma	285.101.000.000	Nro. Ações	15.729.200.000

Oscilações		Indicadores fundamentalistas			
Dia	0,92%	P/L	25,89	LPA	0,72
Mês	-7,00%	P/VP	4,78	VPA	3,92
30 dias	-7,96%	P/EBIT	17,87	Marg. Bruta	60,5%
12 meses	0,27%	PSR	5,68	Marg. EBIT	31,8%
2019	21,72%	P/Ativos	2,98	Marg. Líquida	22,6%
2018	-25,59%	P/Cap. Giro	62,45	EBIT / Ativo	16,7%
2017	33,10%	P/Ativ Circ Liq	-34,83	ROIC	22,5%
2016	-4,96%	Div. Yield	1,7%	ROE	18,5%
2015	12,07%	EV / EBIT	17,30	Liquidez Corr	1,21
2014	-1,42%	Giro Ativos	0,53	Div Br/ Patrim	0,08
		Cres. Rec (5a)	4,9%		

Dados Balanço Patrimonial			
Ativo	98.739.000.000	Dív. Bruta	4.898.310.000
Disponibilidades	14.247.400.000	Dív. Líquida	-9.349.130.000
Ativo Circulante	27.356.000.000	Patrim. Líq	61.625.200.000

Dados demonstrativos de resultados			
Últimos 12 meses		Últimos 3 meses	
Receita Líquida	51.866.800.000	Receita Líquida	12.145.100.000
EBIT	16.480.100.000	EBIT	3.391.310.000
Lucro Líquido	11.374.100.000	Lucro Líquido	2.520.730.000

Outro site para selecionar boas empresas pagadoras de dividendos é o <https://br.investing.com/stock-screener/>. Neste link você encontrará um filtro de ações por indicadores fundamentalistas. Gosto muito deste pois facilita e muito sua seleção.

Adicionar critérios

- Popular
- Indicadores
- Preço
- Volume e Volatilidade
- Fundamentalista**
- Dividendos
- Indicadores Técnicos

- Margem Bruta (TTM)
- Margem Bruta (5YA)
- Margem Operacional (TTM)
- Margem Operacional (5YA)
- Margem antes de Impostos (TTM)
- Margem antes de Impostos (5YA)
- Margem Líquida (TTM)
- Margem Líquida (5YA) ✓

Editar critérios (Resultados Filtrados: 8) [Salvar](#) | [Limpar todos](#)

- Volume Médio (3m) 100,00K 108,04M ✕
- Índice de Payout (TTM) 31,78 4,81K ✕
- Dividend Yield Médio em ... 7,03 42,59 ✕
- Margem Líquida (5YA) 20,57 17,23K ✕

Resultados (8)

[Download de Resultados](#) [Adicionar ao watchlist](#)

Nome	Códigos	Bolsa	Último	Var%	Capitalização	Vol.
Tarpon ON	TRPN3	BM&FBovespa	0,71	0,00	31,89M	0
Itaúsa ON	ITSA3	BM&FBovespa	12,90	2,06	108,50B	296.000
ABC Brasil PN	ABCB4	BM&FBovespa	18,74	-0,05	4,03B	439.000
Engie Brasil ON	EGIE3	BM&FBovespa	43,50	0,07	35,49B	594.000
QGEF Part ON	ENAT3	BM&FBovespa	11,49	2,50	3,01B	690.500
Eztec ON	EZTC3	BM&FBovespa	37,71	-2,31	7,54B	1.143.300
Bradespar PN	BRAP4	BM&FBovespa	33,64	2,40	11,71B	2.521.800
BB Seguridade ON	BBSE3	BM&FBovespa	32,80	1,30	65,49B	2.835.700

Existem várias corretoras de valores que vocês podem utilizar, eu indico:

- Modal Mais: <https://www.modalmais.com.br/>
- XP Investimentos: <https://www.xpi.com.br/>
- RICO: <https://www.rico.com.vc/>
- EASYNVEST: <https://www.easynvest.com.br/>
- Existem outras boas no mercado. Escolha a sua.

Como comprar ações na corretora

Algumas ações tem um preço muito alto e inviabiliza a compra do lote padrão de 100 ações por pessoas que estão começando a investir. Neste caso você deverá comprar ações fracionadas que lhe darão direito a comprar no mínimo 1 ação por vez.

Para comprar um lote padrão de 100 ações você digita o nome padrão ITSA3: Você estará comprando 100 ações da empresa Itaúsa ON)

Para comprar ações no mercado fracionário é só você digitar o nome da ação com um F de fracionário na frente: Ex: ITSA3F. Então você poderá digitar a quantidade de ações que quer comprar, mesmo que seja apenas uma ação.

Hoje, dia 09-09-2019, as ações do ITSA3F estão valendo 13,13 reais. Você já poderia começar a investir com este valor.

Para comprar e vender ações é necessário que você acesse o home broker da sua corretora de valores.

Clique em comprar (Cada corretora tem uma “carinha”), então segue apenas uma imagem para ilustrar.

ORDEM

Ordem Stop Stop Móvel Agendada Travas VISTA

Tipo: Válida p/ hoje (DIA) - Limitada 09/09/2019

Papel: ITSA3F ITAUSA ON ED N1

Quantidade: 1 Qtd. Aparente: 1

Preço: Valor:

Fator Cot.: 1 Lote Mín.: 1 Últ. Neg.: 13,14 Var.: 1,86 %

Ass. Digital: Manter

COMPRAR LIMPAR

Financeiro Bovespa	Financeiro BMF	Custódia
Total à Vista: R\$ 0,00	Saldo em Garantia: R\$ 0,00	COMPLETO
Total Opções: R\$ 0,00	Bloqueios (Total): R\$ 0,00	Quantidade: 0
Conta Margem: R\$ 0,00	Limite Oper: R\$ 0,00	

Agora que você já tem uma renda passiva maior você pode investir em Fundos Imobiliários e receber um aluguel mensal dos seus investimentos.

Fundos Imobiliários

Como escolher os melhores fundos imobiliários

Você sabia que é possível investir menos de mil reais em um fundo imobiliário e receber aluguel em sua conta todos os meses?

Pois é, os FIIs apresentam-se no mercado com uma opção de investimentos para quem quer ter renda mensal complementar para gastar ou reinvestir em outras opções com ações, tesouro direto ou FOREX.

O que são FIIs?

Bom, os FIIs são Fundo Imobiliários, uma coletânea de aluguel dentro de um mesmo ativo. Assim você compra apenas parte daqueles imóveis.

Você até pode comprar o imóvel físico, porém deve arcar com os custos de encontrar um inquilino, pagar IPTU, condomínio e rezar para que o imóvel não seja destruído durante a locação. O FII é uma opção que oferece mensalmente os lucros de um imóvel físico sem que você tenha todos estes problemas. É uma maneira mais prática e eficiente para você ter patrimônio em imóveis, com acompanhamento profissional e potencial de lucro ainda maior do que com o aluguel de uma casa ou apartamento.

Tipos de Fundos Imobiliários

Existem diversos tipos de Fundos Imobiliários:

- shopping centers
- galpões logísticos
- lajes corporativas
- agências bancárias
- hotéis
- hospitais
- entre outros tantos segmentos

Como escolher um bom fundo imobiliário

Para analisar os FIIs devem ser levados em conta alguns requisitos, como:

- número de imóveis no fundo e nome dos locatários
- Liquidez diária das cotas

- valor de mercado
- Valor do metro quadrado
- o percentual da área do ativo que está vaga (sem alugar) (Vacância)
- o retorno (yield) nos períodos anteriores
- gestor do fundo

Atenção! Você não deve comparar Fundos de diferentes segmentos entre si. Compare fundos de um mesmo segmento, pois cada segmento tem características diferentes.

Saber o número de imóveis no fundo e quem são seus locatários é importante, pois fundos com um maior número de imóveis tendem a ser mais diversificados e carregarem menores riscos.

Um fundo com o valor de mercado de 100 milhões de reais é considerado um fundo pequeno e de liquidez restrita. Já um fundo de 1 bilhão de reais é tido como de grande porte e de provável ampla liquidez das cotas

Já um fundo com volume financeiro diário de 500 mil reais por dia é um fundo com boa liquidez, mas abaixo disso de baixa liquidez. Isso quer dizer que se você precisar vender suas cotas rápido pode não conseguir no tempo que você precisará do dinheiro.

O valor do metro quadrado é utilizado para mensurar se está barato ou caro o que o fundo oferece de retorno.

A vacância é outro fator predominante na hora da escolha, pois uma vacância alta representa retorno baixo, pois não terá aluguéis para receber.

Saber os gestores do fundo também devem influenciar na hora da escolha, pois cada gestor ou grupo de gestores tem características pessoais de mais ou menos apetites a risco ou históricos de sucesso ou fracassos. É bom ficar atento!

Existem também as ETF (Exchange Traded Fund) que são cotas de fundos negociadas na bolsa de valores.

Exemplo de relatório de Fundos Imobiliários

CSHG LOGÍSTICA FII - HGLG11

11.728.688/0001-47

DADOS GERAIS			
Ticker	HGLG11	Início do fundo (data registro)	30/04/2010
Última publicação	30/out/17 ⑦	Gestão	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora
Preço - último fechamento	R\$ 153,98	Administrador	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora
Quantidade de cotas do FII	11.882.212,00	Taxa de administração	0,60 % ⑦
Valor de mercado	R\$ 1.829.623.003,76	Taxa de performance	Não possui
Patrimônio Líquido	R\$ 1.510.735.871,91	Site	www.cshg.com.br

CARACTERÍSTICA DO ATIVO		MÉTRICAS VALUATION	
Investimento tipo de Imóvel	Logística	Valor por m2	R\$ 3.726,32
Investimento localização do Imóvel	Atibaia/SP + Blumenau/SC + Campinas/SP + Campo Grande/RJ + Guarulhos/SP + Hortolândia/SP + Jarinu/SP + Monte Mor/SP + Santo Amaro/SP + São José dos Campos/SP + Rio Claro/SP + Uberlândia/MG + Vinhedo/SP	Valor patrimonial m2	R\$ 3.076,86
Investimento quantidade de Imóveis	13	Desconto/Prêmio sobre o valor patrimonial	21,11 %
Quantidade de locatários	12	Dividend yield (cotação final) nos últimos 12 meses	6,16 %
ABL total (m2)	491.000,00	Dividendo - Período (Ex-1) - últimos (1)	R\$ 0,75
Vacância Física	6,80 %	Yield Anualizado (Último Provento)	5,84 %

RENTABILIDADE			
	HGLG11	Benchmark (IFIX)	Benchmark (CDI líquido de IR)
No Ano	19,22 %	13,13 %	3,62 %
12 Meses	34,51 %	24,58 %	5,30 %
24 Meses	50,90 %	27,76 %	11,32 %
Desde Jan/2011	286,03 %	166,03 %	-
Volume financeiro diário - Média (dos últimos 3 meses)	R\$ 6.037.125,44		

Fundos imobiliários da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão - BMF&Bovespa&CETIP)

BM Brascan Lajes C...	FII Excellence	FII Rio Bravo Rendo ...
Fdo Inv Imob VBI Lo...	FII Fator Ve	FII Riob Rc
FII A Branca	FII Galeria	FII Riobcri2
FII Abc Imob	FII Gen Shop	FII Rionegro
FII Absoluto	FII Ggr Covepi	FII S F Lima
FII Aesapar	FII Hedmoca	FII Sant Age
FII Alianza	FII HG Real	FII Sdi Log
FII Anh Educ	FII Higienop	FII Shopjsul
FII BB Corp	FII Hotel Mx	FII Sp Downt
FII BB Prgii	FII Htopfof2	FII Tboffice
FII Bc FFII Ci	FII Htopfof3	FII Tg Ativo
FII Bc Fund	FII Indl Br	FII The One
FII Bcia	FII Jhsf Fbv	FII Torre Al
FII Bees Cri	FII Js Real	FII Trx Log
FII BM Thera	FII Kii Real	FII Trxe Cor
FII C Branco	FII Kinea	FII V Parque
FII C Jardim	FII Kinea Hy	FII Vbi 4440
FII C Textil	FII Kinea Private Equ...	FII Vinci Sc
FII CAIXA CEDAE	FII Kinea Ri	FII XP Indl
FII Campusfl	FII Lourdes	FII XP Macae
FII Capitania Securit...	FII Louveira	Fundo de Investimen...
FII Cenesp	FII Max Ret	Fundo Inves
FII Ceo Cop	FII Maxi Ren	General Shopping e ...
FII Crianca	FII Merc Br	Iridium Recebíveis I...
FII CSHG Cri	FII Merito	Malls Brasil Plural Fu...
FII CSHG Log	FII Mogno	PATRIA EDIFICIOS C...
FII CSHG Urb	FII Olimpia	Progressivo
FII Cshgjhsf	FII Ouri Jpp	RB Capital
FII Cshgshopci Er	FII P Vargas	VALORA RE III FII
FII Cx Rbrav	FII Polo Cri	VINCI LOGISTICA FII
FII D Pedro	FII Rb Gsb I	XP Log FII
FII Dea Care	FII Rb II	XP MALL S FDO INV I...
FII Edificio Almirante ...	FII Rbralpha	
FII Europar	FII Rbrhgrad	

Como começar a investir em Fundos Imobiliários

Para começar a investir você precisa ter uma conta em uma corretora de valores. Existem várias corretoras de valores que vocês podem utilizar, eu indico:

- Modal Mais: <https://www.modalmais.com.br/>
- XP Investimentos: <https://www.xpi.com.br/>
- RICO: <https://www.rico.com.vc/>
- EASYINVEST: <https://www.easynvest.com.br/>

- Existem outras boas no mercado. Escolha a sua.

Onde encontrar os dados

No site da sua corretora você irá encontrar o relatório que o próprio fundo emite para o mercado mensalmente. É nele que vai se basear para fazer seus investimentos.

No site <https://br.investing.com/indices/bm-fbovespa-real-estate-ifix-components> você também poderá encontrar análises técnicas e fundamentalistas a respeito do fundo. Outro site interessante com relatórios dos fundos é o <https://www.fundsexplorer.com.br/>.

Como comprar fundos imobiliários

Você comprar fundos imobiliários através do home broker da sua corretora da mesma forma como é feito com ações, veja na imagem a seguir:

A imagem mostra a interface de uma corretora de valores, especificamente a tela de "ORDEM". No topo, há uma barra de navegação com opções: "Ordem", "Stop", "Stop Móvel", "Agendada" e "Travas". A aba "Ordem" está selecionada. Abaixo, há um formulário para criar uma nova ordem. Os campos preenchidos são: "Tipo: Válida p/ hoje (DIA) - Limitada", "Data: 08/09/2019", "Papel: MALL11", "Quantidade: 2", "Preço: 102,75", "Valor: 205,50", "Fator Cot.: 1", "Lote Mín.: 1", "Últ. Neg.: 102,70" e "Var.: -0,19 %". Há também um campo "Ass. Digital" e uma opção "Manter". No canto inferior direito, há dois botões: "COMPRAR" e "LIMPAR".

Considerações Finais

Atenção: Todo investimento deve ter um objetivo financeiro a ser conquistado. Por exemplo: Fazer um bolsão de emergências, fazer um bolsão de oportunidades, comprar uma casa, comprar um carro, ficar rico, aposentar, pagar a faculdade dos filhos, comprar um apartamento para cada filho, ir para disneylândia. Existem vários objetivos e cada um tem o seu. Você precisa colocar em ordem seus objetivos e fatiar seus investimentos entre eles, observando sempre o longo prazo e também o curto prazo.

Comece com pouco, mas comece agora mesmo. Não olhe pro lado e não fique conversando com quem não sabe sobre o assunto. Faça uma competição com você mesmo. Hoje você lucra 10 reais com seus investimentos? Ok, você está lucrando! Agora mude sua meta para 15 reais, depois vá aumentando até chegar em um ponto que você acha ideal.

Isso mesmo! Um ponto que você acha ideal! Não que outra pessoa acha! Porque os objetivos são seus e não dessas outras pessoas. Não fique discutindo seus investimentos. Avalie você mesmo. Use as estratégias apresentadas e avalie o seu rendimento, o seu crescimento sobre eles. Somente depois vá para outro aprendizado. Dê um passo de cada vez.

Dê um pulo no meu site www.elaineleao.com.br e leia os artigos, utilize os comentários para sugerir novos temas e faça perguntas que vou ter o prazer em respondê-los.

Abraços

Elaine Leão

DISCLAIMER

As informações aqui contidas são meramente indicativas, e não constituem nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita. Este material tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como análise de valor do investimento, material promocional, oferta de compra ou venda, recomendação de investimentos, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Nós não nos responsabilizamos por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas. As informações ora veiculadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidade específicas de cada investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, e avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento de cada investimento, antes de tomar uma decisão de investimento. Nós nos eximimos de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer do conteúdo deste material.